

aménageur : languedoc-roussillon aménagement



ZAC
site

Charles
de

Cros
Pieusse



cahier des charges de cession ou de location des terrains



Annexe 2 : cahier des limites de prestations techniques

équipe de maîtrise d'oeuvre



4 avril 2012

Languedoc Roussillon Aménagement (LRA) est concessionnaire des opérations à réaliser dans la ZAC en vertu d'une convention passée avec le Syndicat Mixte du Parc Régional d'Activités CHARLES CROS.

Parmi les missions confiées à LRA, figurent l'étude, la construction des voiries et des réseaux divers, l'aménagement des espaces libres attachés à l'ensemble de l'opération et, plus particulièrement, à la desserte des lots acquis par les promoteurs, entrepreneurs, constructeurs désignés ci-après par le mot « CONSTRUCTEUR ».

LRA, Maître d'ouvrage Aménageur et ses Maîtres d'œuvre travaillant en étroite collaboration avec les constructeurs et leurs techniciens, assureront l'unité d'action et la coordination de l'opération.

Le présent document, en tant qu'annexe au cahier des charges de cession des terrains, précise, pour chaque catégorie d'ouvrage, la base de partage des prestations respectivement dues par les constructeurs et par LRA.

TYPE DE PRESTATIONS

Les prestations dues respectivement par LRA et par les constructeurs se divisent en deux types de prestations :

1 – PRESTATIONS DE CHANTIER

Ces prestations sont les suivantes :

- a) **Accès de chantier carrossable** : du par LRA (un seul) pour chaque lot opérationnel (la conservation en bon état et l'entretien de cet accès sont à la charge du constructeur¹)
- b) **L'alimentation en eau** : possibilité d'un raccordement à une conduite proche du lot à construire, assurant un débit suffisant pour le chantier, due par LRA, la demande de branchement au concessionnaire, les frais de branchement et de consommation restant à la charge du constructeur.
- c) **Eaux usées** : s'il existe un réseau public en limite d'opération, le constructeur fera son affaire avec la société fermière de son branchement de chantier ; s'il n'existe pas de réseau public en limite d'opération, le constructeur utilisera des sanitaires chimiques.
- d) **Alimentation en électricité** : possibilité d'un raccordement à une source électrique (basse ou moyenne tension) due par LRA à proximité du lot à construire. Au cas où le raccordement ne pourrait se faire qu'à partir de la moyenne tension, LRA ne sera pas tenu, pendant la période de chantier, de fournir un poste de transformation (la demande de branchement à EDF, les frais de branchement et de consommation sont à la charge du constructeur).
- e) **Installation de chantier** : le plan des installations de chantier sera obligatoirement remis par le constructeur à LRA pour approbation avant toute occupation des lieux². Les surfaces prêtées seront remises en parfait état, y compris la remise en place de la terre végétale du site comme avant toute intervention du constructeur.
Les chantiers de construction des lots seront obligatoirement clôturés par les soins du constructeur. Chaque chantier de construction de bâtiment comportera un panneau de publicité mentionnant les noms, les responsabilités des intervenants (LRA, constructeur, bureaux d'études, entrepreneurs...) ainsi que les panneaux réglementaires.
- f) Le constructeur transmettra à LRA avant le démarrage des travaux son **planning d'intervention** pour accord. Ce planning portera impérativement mention :
 - de la période de raccordement pluvial aux réseaux gravitaires,
 - le cas échéant, de la date prévisionnelle des réalisations in situ des essais de coloration ou de présentation des échantillons conformément au plan de principe qui aura été antérieurement approuvé,

¹ Cet accès sera fermé ; le cas échéant tous les terrains commandés par cet accès seront sous la responsabilité (conservation) du constructeur. En cas d'accès commun entre plusieurs constructeurs, les frais de fermeture et de conservation de la voirie seront partagés au prorata des SHON construites entre les constructeurs.

² Le plan d'installation sera établi sur un fond de plan topographique au 1/1000e ou 1/500e portant les liaisons avec les voiries publiques existantes et mention du plan de circulation du chantier.

- le cas échéant, de la date prévisionnelle et du délai nécessaire pour la réalisation des enduits de façade,
- du délai nécessaire après libération des emprises pour la réalisation des VRD,
- de la date de mise en service qui sera postérieure à la réalisation des VRD.

g) Coordination inter-chantier

Le constructeur fera son affaire exclusive de sa coordination avec les chantiers riverains et prendra toute disposition permettant le bon déroulement de ceux-ci. Cette clause porte notamment sur :

- la gestion commune des accès,
- la prise en compte des dégradations éventuelles (à défaut de fauteurs de troubles éventuels identifiés, la réparation de ceux-ci sera imputée au prorata des SHON construites),
- le réglage et l'interférence des grues.

h) Chantier à faible nuisance

Le constructeur s'engage à assurer un protocole de chantier à faibles nuisances (notamment la lutte contre la poussière, le lavage des roues des camions en sortie de chantier et l'utilisation de l'eau brute si elle est présente sur le site). Il devra en outre respecter le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui précise ces éléments.

2 – PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation des travaux d'infrastructures (voirie et réseaux divers pour la desserte des bâtiments, espaces libres, parkings, branchements et clôtures...).

Ces prestations sont définies ci-après.

Les constructeurs seront propriétaires des sols sur lesquels seront implantés ou projetés tous ouvrages se rattachant aux bâtiments et garages : escaliers et rampes diverses d'accès aux transformateurs, sous stations de chauffage... balcons, auvents, encorbellements divers, ainsi que tous les réseaux et aménagements divers de surface à l'intérieur et le cas échéant en mitoyenneté du terrain cédé.

1 – ELEMENTS NECESSAIRES A FOURNIR POUR L'APPROBATION DU PROJET PAR LRA ET SES MAITRES D'OEUVRE

Documents à fournir par le constructeur		Commentaires
<p>Aucune construction ne sera entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans l'autorisation écrite de la société concessionnaire, - sans l'accord des maîtres d'œuvre de LRA sur les documents techniques ci-contre désignés. <p>Les documents qui devront être présentés en plusieurs phases des études à LRA sont de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les documents généraux permettant de confronter les projets avec les prévisions du plan de masse général de l'opération. - Les documents de détail définissant les implantations précises, les volumes, les répartitions des fonctions dans la construction, les options architecturales, la coloration des façades et tous les éléments permettant à LRA et à ses concepteurs de juger de l'intégration du programme particulier à l'aménagement général de la ZAC. <p>A tous les stades de ses études, le constructeur devra rester en contact avec LRA et ses maîtres d'œuvre. A cet effet, celle-ci organisera des réunions de travail coordonné en présence de ses maîtres d'œuvre et des maîtres d'œuvre du constructeur.</p>	<p>A – Documents généraux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de situation de l'opération dans le périmètre de la ZAC 1/1000^e ou 1/2000^e - Plan masse 1/200 ou 1/500^e - Avec indication : <ul style="list-style-type: none"> - des voiries secondaires ou tertiaires de desserte - des niveaux de rez de chaussée - des niveaux des plateformes et la gestion des dénivelés - des accès aux bâtiments (pompiers, handicapés, déménagement) - des emplacements de parking avec une note de calcul du nombre d'emplacement - du nombre et de la répartition des activités - des prospects côtés et des distances prévues entre bâtiments - de l'emplacement des équipements thermiques des postes de transformation de détente, de surpression... - deux perspectives couleur 	<p>Lorsque plusieurs bâtiments ou installations se situent sur un même lot, les plans de masse seront établis de façon à pouvoir être assemblés en un seul document présentant le projet d'ensemble.</p> <p>La toponymie employée devra utiliser celle établie par LRA.</p> <p>Notamment seront respectés les noms de quartiers, de rues et places et d'opérations de construction.</p>
<p>Le but à atteindre est d'obtenir le plus en amont possible, par un travail d'équipe pluridisciplinaire, un projet détaillé « ne varietur » ayant reçu l'accord de toutes les parties concernées.</p> <p>Le document unique, établi sur un support stable à partir des levées topographiques du Géomètre de LRA sera la base des études conduisant aux projets d'exécution tant du constructeur que de la société concessionnaire (voir B ci-contre).</p>	<p>B – Documents de détail</p> <p>Ils comportent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan d'implantation de chaque bâtiment côté par rapport aux bâtiments existants, aux limites du secteur de règlement ou aux axes fournis par le géomètre de LRA. - Le plan de masse avec toutes les indications précises du paragraphe A au 1/500e ou 1/200e (suivant l'importance du programme). - La note environnementale comprenant tous les éléments demandés dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales. - Les plans des bâtiments au 1/100° ou 1/200e au niveau du sous sol avec cotes de dallages et rampes d'accès et mode d'écoulement des eaux du rez de chaussée, de l'étage courant, de la terrasse ou couverture, des étages spéciaux (s'il y a lieu), des entrées et sorties des 	

1 – ELEMENTS NECESSAIRES A FOURNIR POUR L'APPROBATION DU PROJET PAR LRA ET SES MAITRES D'OEUVRE

Documents à fournir par le constructeur	Commentaires
<p>réseaux divers avec leur cotes de niveaux par rapport aux repères NGF.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coupes avec balcons, loggias, saillies, superstructures, adaptation au sol, rampes, au 1/100° ou 1/200e - Les façades de tous les bâtiments suivants toutes orientations 1/100e ou 1/200e - Le choix des colorations faites dans le cadre du nuancier général de la ZAC établi par le concepteur de la ZAC en accord avec celui-ci. - Les plans de détails au 1/200e ou 1/500e des réseaux divers et circulation à l'intérieur du terrain cédé (avec fil d'eau, fosse à hydrocarbures) - Les plans de détails au 1/200e des aménagements de surface (éclairage, plantation, mobilier, revêtements...) - Les plans de détails au 1/200e ou 1/500e relatif à la sécurité incendie (borne incendie, sprinkler, capacité de rétention des eaux d'extinction, distance de sécurité et accès pompier) - Les plans de détails au 1/50° ou 1/100° des enseignes <p>C – Documents de synthèse au 1/200° Sur support informatique au format DXF ou DWG</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan masse de l'opération - plan de rez de chaussé - plan des façades - plan des espaces verts et espaces extérieurs - plan des réseaux et VRD, notamment gestion du pluvial. <p>D – Contrôle altimétrique Le plan de levé effectué par géomètre expert au stade suivant de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contrôle de l'implantation - altimétrie des têtes de pieux et radier - altimétrie des dalles de rez de chaussée et seuils de construction - toitures des bâtiments - contrôle en x, y et z du respect des coordonnées VRD de sortie du bâtiment fournies par l'aménageur (cf. fiche de lot) 	

2 – Répartition des prestations	
A LA CHARGE DE LRA	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Remise en état des sols après travaux de voirie dans les limites du terrain cédé	Débroussaillage et nettoyage de la zone de travaux. Reprise des terres mises en stockage par LRA lors des travaux de VRD.
Terrassements³	Fouilles archéologiques préventives. Terrassements pour réalisation des fondations des bâtiments, y compris évacuation des déblais hors de l'emprise du PRAE. Mise à niveau des terrains autour des bâtiments pour liaison sur voiries de desserte. Les bâtiments devront respecter la rehausse de 20cm au-dessus du terrain naturel imposée par la zone inondable du secteur.
Voirie	Voirie publique de desserte jusqu'en limite du terrain cédé.
Assainissement	Réseau général de collecte des Eaux Usées de type séparatif. Réalisation d'un branchement Eaux Usées en attente hors de l'emprise de chaussée en limite de lots, en PVC DN SN8 160mm bouchonné raccordé au réseau de collecte. Réseau général de collecte des eaux pluviales de voirie de type aérien (géré dans la noue piétonne) raccordé au bassin de rétention.
	Tous travaux d'aménagements (voie de circulation, stationnements) à l'intérieur des terrains cédés y compris les accès à la voirie publique jusqu'en limite de celle-ci et sans dégradation des existants. Tous travaux de terrassements et de pose de canalisation, à l'intérieur du terrain cédé depuis le branchement laissé en attente en limite du terrain, y compris le dispositif de séparateur d'hydrocarbures et le dispositif de rétention des eaux de pluie ou d'extinction. Le raccordement sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur et le cas échéant à celui du gestionnaire (services de la Collectivité pour les Eaux Pluviales, fermier pour les Eaux Usées). Gestion des eaux pluviales sur l'emprise de son lot, conformément au dossier loi sur l'eau déposé pour le PRAE : retenu de 100% des surfaces imperméabilisées, trop plein avec évacuation sur l'espace public (trottoir) pour prise en charge par le réseau aérien du PRAE.

³ *Le lieu de stockage des déblais pourra être désigné par la LRA suivant les besoins et la qualité des matériaux ; les fouilles seront, sauf dispositions contraignantes ayant expressément recueilli au préalable l'accord de LRA et le cas échéant de la Collectivité, effectuées à l'intérieur de l'emprise du terrain cédé ; en cas d'autorisation de débord, le constructeur devra assurer la stabilité des talus en regard de l'utilisation du terrain, voire des réseaux existants.*

2 – Répartition des prestations

A LA CHARGE DE LRA		A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	
Eau potable Et Eau brute	<p>Réseau d'Adduction en Eau Potable principal PVC 200mm sous chaussée en domaine public pour assurer la desserte en eau potable et la défense incendie.</p> <p>Réalisation d'un branchement en Eau Potable en attente hors de l'emprise de chaussée en limite de lots, en PVC 20 et 63 mm raccordé au réseau d'adduction.</p> <p>Pas de réseau d'eau brute</p>	<p>Tous travaux de terrassements et de pose de canalisations, à l'intérieur du terrain cédé depuis le branchement laissé en attente à la limite du terrain, conformément aux prescriptions architecturales.</p> <p>Le raccordement sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur.</p> <p>La demande de compteur auprès de la société fermière, lequel devra être installé en limite de lot.</p>	
Gaz Le cas échéant si la convention GRDF le prévoit	<p>Réseau d'adduction en gaz de ville en PE DN 110mm sous trottoir en domaine public, pour assurer l'alimentation des lots.</p> <p>Réalisation d'un branchement Gaz en attente hors de l'emprise de chaussée, au niveau du coffret Gaz existant en limite propriété, raccordé au réseau d'adduction.</p>	<p>Tous travaux de terrassements et de pose de canalisations, à l'intérieur du terrain cédé depuis le branchement laissé en attente à la limite du terrain, conformément aux prescriptions architecturales.</p> <p>Le raccordement sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur.</p> <p>La demande de raccordement et de compteur auprès des services de GRDF. Les compteurs devront être intégrés dans les murs techniques installés en limite de lot.</p>	
Electricité moyenne tension	<p>Réseau de câble Moyenne Tension en totalité depuis le réseau HTA existant jusqu'au poste de transformation au droit du futur giratoire, sous trottoirs implantés dans le domaine public.</p> <p>Equipement du poste et raccordement des câbles d'alimentation dans le cas de distribution publique.</p>	<p>Tous les travaux de terrassements et de pose de câbles, à l'intérieur du terrain cédé depuis le réseau laissé en attente en limite du terrain.</p> <p>Réalisation de l'équipement du poste dans le cas où le constructeur opte pour le tarif vert ou tarif jaune (poste privé).</p>	
Electricité basse tension	<p>Réseau de câble Basse Tension en totalité depuis le poste existant le plus proche, sous trottoirs implantés dans le domaine public.</p> <p>Réalisation d'un branchement, mise en place d'un coffret de branchement de type RMBT 240² en limite de propriété, raccordé au réseau Basse Tension sur poste de transformation.</p>	<p>Tous travaux de terrassements et de pose de câbles électriques Basse Tension, à l'intérieur du terrain cédé depuis le coffret RMBT laissé en attente en limite du terrain, conformément aux prescriptions architecturales.</p> <p>Le raccordement sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur.</p> <p>La demande de raccordement et de compteur auprès des services de ERDF.</p>	

2 – Répartition des prestations

A LA CHARGE DE LRA		A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Téléphone et télédistribution	<p>Réalisation des travaux de génie civil pour la pose de fourreaux PVC et de chambres de tirage, nécessaires au passage de câbles télécoms et fibre optique, depuis le réseau existant jusqu'aux lots, sous trottoir sur domaine public.</p> <p>Réalisation des travaux de génie civil et pose de 3 fourreaux PVC Diamètre 45mm, hors de l'emprise de chaussée à partir d'une chambre existante, jusqu' en limite de lot.</p>	<p>Tous travaux de terrassements et de pose de fourreaux et câbles télécoms et fibre optique, à l'intérieur du terrain cédé depuis les fourreaux laissés en attente à la limite du terrain, conformément aux prescriptions architecturales.</p> <p>Le raccordement sera soumis à l'accord préalable de l'aménageur.</p> <p>La demande de raccordement et de compteur auprès des services des opérateurs téléphonie et fibre optiques concessionnaires des réseaux.</p>
Eclairage public	Réalisation du réseau d'éclairage public (gaines, câbles et candélabres) de voirie prévu au programme de travaux du PRAE ainsi que les espaces libres publics.	Tous travaux de terrassements et de pose de gaines, câbles, coffrets et candélabres d'éclairages, à l'intérieur du terrain cédé depuis le réseau le plus proche, conformément aux prescriptions architecturales.
Espaces verts et espaces libres	Aménagement de tous les espaces publics figurant au programme des travaux du PRAE.	Tous les espaces libres situés à l'intérieur des limites du terrain cédé.
Enseignes		L'enseigne de l'entreprise est à l'entière charge du constructeur. Elle sera placée sur le mur d'entrée et devra être conforme au cahier des prescriptions architecturales paysagères et environnementales ainsi qu'à la charge d'identité des PRAE.
Clôtures et portails	<ul style="list-style-type: none"> • pour tous les lots libres (hors pépinière d'entreprise et sa réserve foncière) : <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation et restitution des murs d'accompagnement des entrées et des portails d'entrée : un portail et un portillon par lot. - Réalisation et restitution des locaux et des murs techniques. 	<ul style="list-style-type: none"> • pour la pépinière d'entreprises et sa réserve foncière seulement : <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des murs d'accompagnement des entrées et des portails d'entrée : un portail et un portillon par lot. - Réalisation et restitution des locaux et des murs techniques. <p>Prolongement du mur de clôture si la construction ne fait pas elle-même clôture sur tout le linéaire de l'espace public. Ce mur devra respecter le cahier des prescriptions architecturales paysagères et environnementales ainsi qu'à la charge d'identité des PRAE.</p> <p>Automatisation éventuelle du portail d'entrée.</p> <p>Clôtures séparatives entre lots privés et clôture sur voie conformément aux prescriptions architecturales .</p>

2 – Répartition des prestations	
A LA CHARGE DE LRA	A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR
Plans	Documents énoncés dans le chapitre 1.
	Fonds de plans parcellaires à jour régulièrement par le géomètre – éch. 1/500 ^e . Fiche de lot – éch. 1/500 ^e ou 1/1 000 ^e . Avec indications des réseaux. Prescriptions architecturales.
Coordination topographique⁴	Le géomètre de coordination désigné par LRA interviendra aux frais du constructeur.
Plan de récolement	Cas particuliers : remise des plans de recollement des ouvrages après exécution (immeubles, parkings, sous dalles, ouvrages divers) sous la responsabilité du géomètre de coordination désigné par LRA. Plans sur supports informatiques au format DXF.
Protection incendie	Défense propre aux bâtiments et à l'activité.
Libération des abords	Conformément à l'article 17 du cahier des charges de cession de terrains le constructeur informera l'aménageur par courrier recommandé un mois avant leur mise à disposition. Les emprises doivent être remises dans les délais prévus au planning ayant reçu l'accord de LRA, libres de tous matériaux et matériels, nettoyées et clôturées pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement des abords. Cette remise fait l'objet d'un procès verbal. Les modalités de clôture et d'accès aux constructions durant ces travaux font l'objet d'un accord express entre LRA et le constructeur lors de l'établissement du PV d'état des lieux.

⁴ Le géomètre assurant la coordination topographique (implantation des bâtiments et nivellement) sera celui de LRA

2 – Répartition des prestations

A LA CHARGE DE LRA		A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	
Ordures ménagères⁵ - Tri sélectif	Deux aires de tri-sélectif sont mises à disposition par LRA (une à chaque extrémité du site). Ces aires enterrées sont à l'usage exclusif des entreprises du PRAE.	Les constructeurs devront soumettre aux services compétents leurs projets pour l'évacuation de leurs ordures ménagères, dont ils préciseront le contenu et le rythme de production en se conformant, pour ces derniers, aux dispositions relatives au tri sélectif. Le constructeur devra gérer l'évacuation des déchets industriels aucun ramassage n'est prévu (sauf accord spécifique entre constructeurs).	Les cours anglaises, rampes ou aires à stockage donnant accès aux sous sols ou aux locaux de stockage des poubelles ou containers ainsi que toutes sujétions nécessaires à l'enlèvement des poubelles sont à la charge du constructeur ainsi que les monte-charges s'il y a lieu.
Demandes de branchements / Comptages			Demande de branchements, tous les comptages : eau potable, assainissement, BRT , électricité, gaz, éclairage public...).
Desserte ferroviaire	Pas de réseau ferré à disposition de ce PRAE		
Servitudes			Respect des servitudes de la fiche de lot et/ou de l'acte de cession.

⁵ *Le (ou les) lieu(x) de ramassage des ordures ménagères sera déterminé par les services compétents en accord avec le constructeur et LRA*